

LUNASTUSVUOKRASOPIMUS

(päivitetty sopimus, joka korvaa aikaisemmin allekirjoitetun sopimuksen)

VUOKRANANTAJA

Paltamon kunta
Y-tunnus: 0188808-0
Vaarankyläntie 7
88300 Paltamo

Yhteyshenkilöt:

tekniset asiat:

Teknisten palveluiden johtaja Mikko Karjalainen

sopimusasiat:

kehitysjohdaja Salla Korhonen

VUOKRALAINEN

Paltamon Kalatalo Oy
Y-tunnus: 2916495-7
Yhteyshenkilö: Simo Kemppainen
Osoite:
Puhelinnumero: 040-5210 507

JOHDANTO

Paltamon kunta ja Paltamon Kalatalo Oy, Y-tunnus 2916495-7, sopivat Paltamon kunnan Metelin-
niemessä sijaitsevan Kalatalo-kiinteistön vuokraamisesta ja lunastamisesta seuraavasti (Liitteenä
olevassa pohjapiirroksessa määritelty alue):

1. VUOKRAAMINEN

1.1 Vuokra-aika ja käyttötarkoitus

Yritys vuokraa toimitilat laitteineen (laiteluettelo lisätään tämän sopimuksen liitteeksi kun hankinnat
on tehty) viideksitoista (15) vuodeksi 6.5.2019 alkaen. Vuokra-aika alkaa kuitenkin aikaisintaan
vasta kun toimitilat laitteineen ovat valmistuneet ja käyttöön otettavissa.

Vuokra-aikana yritys sitoutuu lunastamaan toimitilat laitteineen omakseen jäljempänä sovittavalla
tavalla. Tontti vuokrataan eikä sitä lunasteta. Tontin vuokrauksesta tehdään oma sopimuksensa.

Toimitiloja käytetään kalojen alkutuotanto-, jalostus-, pakastus-, toimisto- ja varastotiloina. Toimiti-
loja voidaan käyttää myös suoramyyntiin.

Yritys on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvat ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Tilojen käyttö mahdollistetaan myös muille toimijoille. Yritys tarjoaa tilojen käyttöä ulkopuolisille vuosittain kunnan kanssa vahvistettavalla hinnastolla. Vuokrasuhteen alussa voimassa olevasta hinnastosta sovitaan kunnan ja yrityksen välillä ennen toiminnan käynnistymistä.

1.2 Vuokranmaksu

Lunastushinnan kuukausieriin sisältyvän koron (1,25 % vuotuinen korko) osuus katsotaan vuotiseksi arvonlisäverottomaksi vuokraksi (ks. lunastushinnan maksaminen kohta 2.3). Lunastusso-
pimuksen maksulaskelma on sopimuksen liitteenä.

1.3 Ylläpitokustannukset ja perusparannusten tekeminen

Ylläpitokustannukset

Yritys huolehtii vuokra-aikana toimitilan lämmityksen, sähkön, veden ja jäteveden käyttömaksujen maksamisesta sekä jätehuollosta samoin kuin muista toimitilan käyttöön liittyvistä kustannuksista.

Yritys vastaa myös kaikista toimitilan kunnossapitokustannuksista, joihin sisältyvät myös tavanomaiset vuosikorjaukset sekä huolto- ja kunnossapitotyöt. Lisäksi yritys maksaa erikseen sähkön-, veden- ja viemärin liittymismaksun.

Perusparannukset

Yritys tekee kustannuksellaan tarpeelliseksi katsotut toimitilan perusparannukset kuitenkin niin, että oleellisiin muutostöihin on saatava etukäteen kunnan kirjallinen suostumus. Jos yritys haluaa, että perusparannukset otetaan huomioon sopimuksen päättymisen tai palovakuutuskorvauksen maksamisen yhteydessä, tästä ja siitä, miten ne otetaan huomioon, on sovittava kunnan kanssa ennen töiden tekemistä.

Katselmus

Toimitila luovutetaan yritykselle 6.5.2019 siinä kunnossa kuin se silloin on. Toimitilan kunnan toteamiseksi osapuolten välillä pidetään ennen luovutusta katselmus. Katselmus pidetään myös sopimuksen päättyessä. Toimitilojen ja laitteiden koekäytöstä sovitaan ennen toimitilojen luovutusta.

1.4 Kadun kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus

Yritys huolehtii katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta siten kuin laissa (669/78) kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on kiinteistönomistajalle säädetty.

1.5 Palovakuutus

Kunta palovakuuttaa toimitilan täydestä jälleenhankinta-arvosta. Vakuutus otetaan kunnan nimiin. Yritys suorittaa vakuuttamisesta aiheutuvat kustannukset suoraan vakuutusyhtiölle. Yritys toimittaa

kuntaan palovakuutuksen maksusuoritusten seurantatiedot kerran vuodessa.

Mikäli toimitila tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan tai muutoin siten, että maksettu vakuutuskorvaus vastaa toimitilan täyttä arvoa, tämä sopimus katsotaan purkautuneeksi, elleivät osapuolet sovi toimitilan kuntoon saattamisesta ja sopimuksen jatkamisesta.

Mikäli toimitila tuhoutuu vahinkotapahtumassa vain osittain, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti toimitilan kunnostamiseen.

2. LUNASTAMINEN

2.1 Lunastuksen suorittaminen

Yritys on velvollinen lunastamaan vuokra-aikana toimitilat omakseen jäljempänä mainitusta lunastushinnasta.

Yrityksellä on lisäksi oikeus lunastaa toimitilat myös ennen vuokra-ajan päättymistä, suorittamalla kokonaisuudessaan yhtenä eränä sen, mitä vielä on maksamatta lunastushinnasta. Loppuosan lunastus on kuitenkin mahdollista aikaisintaan kymmenen vuoden kuluttua viimeisen investointiin saadun avustuserän maksamisesta kunnalle.

2.2 Lunastushinta

Lunastushintaa määriteltäessä otetaan huomioon rakentamiseen saadut avustukset. Saadut avustukset vähentävät täysimääräisesti yrityksen maksamaa lunastushintaa. Lunastushinta määritellään seuraavasti:

Lunastushinta on investointihankkeen muutospäätöksen (ELY 23.1.2019) mukaisesti satakahdeksantoistatuhatta satayhdeksän (118.109,00) euroa (sisältäen tilat, laitteet ja pohjatyöt). Tämän lisäksi Paltamon Kalatalo Oy sitoutuu maksamaan kunnalle kunnan Paltamon Kalatalo Oy:n käyttöön tämän sopimuksen mukaisesti tulevien toimitilojen rakentamisesta AVL 31.1 § 1 kohdan perusteella suoritettavaksi tulevan oman käytön veron määrän. Investoinnin valmistuessa kunta antaa Paltamon Kalatalo Oy:lle AVL 103 §:ssä tarkoitetun selvityksen oman käytön veron määrästä, jonka perusteella Paltamon Kalatalo Oy voi omassa alv-laskennassaan vähentää kunnan suorittaman oman käytön veron määrän oman toimintansa verollisuusastetta vastaavalta osin. Paltamon Kalatalo Oy maksaa vähennyksenä hyväkseen saamansa veron määrän kunnalle viikon sisällä palautuksen saapumisesta yhtiön tilille.

Lopullinen lunastushinta tarkentuu investointihankkeen valmistuttua. Kuukausierät pysyvät lopullisen lunastushinnan muuttuessakin kuitenkin ennallaan siten, että mikäli todellinen lunastushinta on pienempi, vähennys tehdään pienentämällä viimeistä maksuerää ja tarvittaessa vähennyksen ollessa suurempi kuin viimeisen maksuerän summa, poistetaan maksueriä sopimuksen lopusta kunnes maksuerät vastaavat todellista lunastushintaa.

Mikäli investointihankkeen lunastushinta on suurempi kuin allekirjoitushetkellä, tulee asiasta sopia kunnan sekä yrityksen kesken hyvissä ajoin ennen sopimuksen voimaan tuloa erikseen ja päivittää tätä sopimusta sen mukaisesti. Kunnan puolesta asiasta päättää Paltamon kunnanhallitus, mikäli asiasta ei ole hallintosäännössä muuta määrätty.

2.3 Lunastushinnan maksaminen

Lunastushintaan sisältyvän arvonlisäveron osuuden tultua huomioon otettua edellä kohdassa 2.2 todettulla tavalla, investointihankkeen muutospäätöksen (ELY 23.1.2019) mukaisen lunastushinnan satakahdeksantoistatuhatta satayhdeksän (118.109,00) euroa perusteella lasketut lunastuserät on maksettava kunnalle kalenterikuukausittain kunkin kuukauden 10. päivään mennessä tasasuuruissa kuukausierissä ilman eri laskutusta alkaen 3.6.2019 kunnan osoittamalle tilille. Kuukausierätaulukot ovat tämän sopimuksen liitteenä. Lunastushinnan kuukausieriin sisältyvän koron (1,25 % vuotuinen korko) osuus katsotaan vuotuiseksi arvonlisäverottomaksi vuokraksi.

Mikäli toimitilat eivät valmistu tässä sopimuksessa sovitun aikataulun puitteissa, sovitaan lunastuserien maksuaikataulusta kunnan ja yrityksen kesken erikseen ja sopimusta sekä liitteenä olevia taulukoita päivitetään sen mukaisesti.

2.4 Omistusoikeuden luovuttaminen yrityksille

Sen jälkeen, kun yritys on kunnalle maksanut kokonaisuudessaan tähän sopimukseen perustuvat saatavat, toimitilan ja laitteiden omistusoikeus siirtyy yritykselle erillisen luovutuskirjan allekirjoittamisella. Luovutuskirjan kunnan puolesta hyväksyy Paltamon kunnanhallitus, mikäli hallintosäännössä ei ole muuta määrätty. Mikäli lunastushintaa ei ole maksettu sopimusaikana kokonaisuudessaan loppuun eikä sopimuksen jatkoajasta ole erikseen kunnan kanssa sovittu, jää omistusoikeus kunnalle.

Toimitilojen ja laitteiden omistusoikeus voidaan siirtää yritykselle eri luovutuskirjalla aikaisintaan kymmenen vuoden kuluttua viimeisen investointiin saadun avustuserän maksamisesta kunnalle, edellyttäen, että yritys on asianmukaisesti täyttänyt tähän sopimukseen perustuvat velvoitteensa. Yritys suorittaa maksamattoman kauppahinnan kunnan alkuperäisen lunastusaikataulun mukaisesti ja kulloinkin maksamatta olevalle kauppahinnalle edellä 1.2 kohdassa mainitun vuokran suuruisen vuotuisen koron.

3. MUUT SOPIMUSEHDOT

3.1 Tietojen antaminen

Yritys on velvollinen pyynnöstä toimittamaan kunnalle tilinpäätös- ja välitilinpäätöstietonsa sekä muut tiedot yrityksen toiminnan laatuun ja laajuuteen oleellisesti vaikuttavista muutossuunnitelmista hyvissä ajoin ennen niiden toteuttamista.

Kunta ei saa luvatta ilmoittaa kolmannelle tämän kohdan nojalla tietoonsa saamaa liike- ja ammatillisaisuutta.

3.2 Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Yrityksellä on oikeus toimitilan vuokra-aikana siirtää tämä sopimus kolmannelle, mikäli kunta antaa siirtoon etukäteen kirjallisen suostumuksen. Kunnan puolesta suostumuksen siirtoon antaa Paltamon kunnanhallitus, mikäli hallintosäännössä ei ole muuta määrätty.

Yrityksellä on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa toimitiloja tai osaa siitä kolmannelle, mikäli kunta antaa tähän etukäteen kirjallisen suostumuksen.

3.3 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai lunastuserän tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille kunnan saataville maksetaan korkolain mukainen viivästyskorko erääntymispäivästä maksupäivään saakka.

3.4 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos toinen sopijapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä, saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Mikäli sopijapuoli rikkoo liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/95) säännöksiä tai tämän sopimuksen vuokraamista koskevia määräyksiä, noudatetaan mitä sanotun lain 8 luvussa on säädetty sopimuksen purkamisesta.

Sopimuksen purkautumisesta vahinkotapahtuman johdosta on lisäksi määrätty edellä kohdassa 1.5.

3.5 Kunnan oikeus eräisiin suorituksiin ja toimenpiteisiin yrityksen lukuun

Mikäli yritys laiminlyö velvollisuutensa suorittaa edellä kohdassa 1.3 tarkoitettuja käyttömaksuja tai kohdassa 1.5 tarkoitettuja vakuutusmaksuja ja laiminlyönnin seurauksena toimitiloille mahdollisesti aiheutuu vahinkoa tai kysymyksessä oleva liityntäsopimus taikka vakuutussopimus mahdollisesti puretaan, kunnalla on oikeus suorittaa yrityksen lukuun laiminlyöty käyttömaksu, liityntämaksu tai vakuutusmaksu ja periä suoritus yritykseltä.

Mikäli yritys laiminlyö edellä kohdassa 1.3 tarkoitetun kunnossapitovelvollisuutensa, kunnalla on oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet yrityksen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset yritykseltä.

Tässä kohdassa tarkoitetuille kunnan saataville, yritys maksaa edellä kohdassa 3.3 tarkoitetun viivästyskoron suorituspäivästä lukien.

3.6 Pilaantuneet maat

Yritys on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei tontin alue tai osa siitä yrityksen toimesta eikä muutoinkaan yrityksen hallinta-aikana pilaannu. Mikäli tontti tai osa siitä on kuitenkin yrityksen hallinta-aikana ympäristönsuojelulain (86/00) 12. luvun tarkoittamalla tavalla pilaantunut, yritys on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 12. luvussa säädetään.

3.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tämän sopimuksen soveltamisesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla.

Jos neuvottelutulokseen erimielisyyksistä ei päästä, niin tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan välimiesoikeudessa tai jommankumman sopijapuolen niin vaatiessa Kajaanin käräjäoikeudessa.

Mikäli erimielisyydet jätetään välimiesoikeuden ratkaistavaksi, kumpikin sopijapuoli valitsee välimiesoikeuteen yhden jäsenen ja nämä puolestaan yhdessä puheenjohtajan. Siinä tapauksessa, etteivät sopijapuolten nimeämät välimiehet kahden viikon kuluessa pääse yksimielisyyteen puheenjohtajan valitsemisesta tai että toinen sopijapuoli laiminlyö välimiehen valitsemisen sanotussa ajassa, sopimukseen liittyvä riita tulee saattaa käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

3.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun kunnanhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

4. ALLEKIRJOITUKSET

Paltamossa 6 / 5 2019

Paltamon kunta

Paltamon Kalatalo Oy



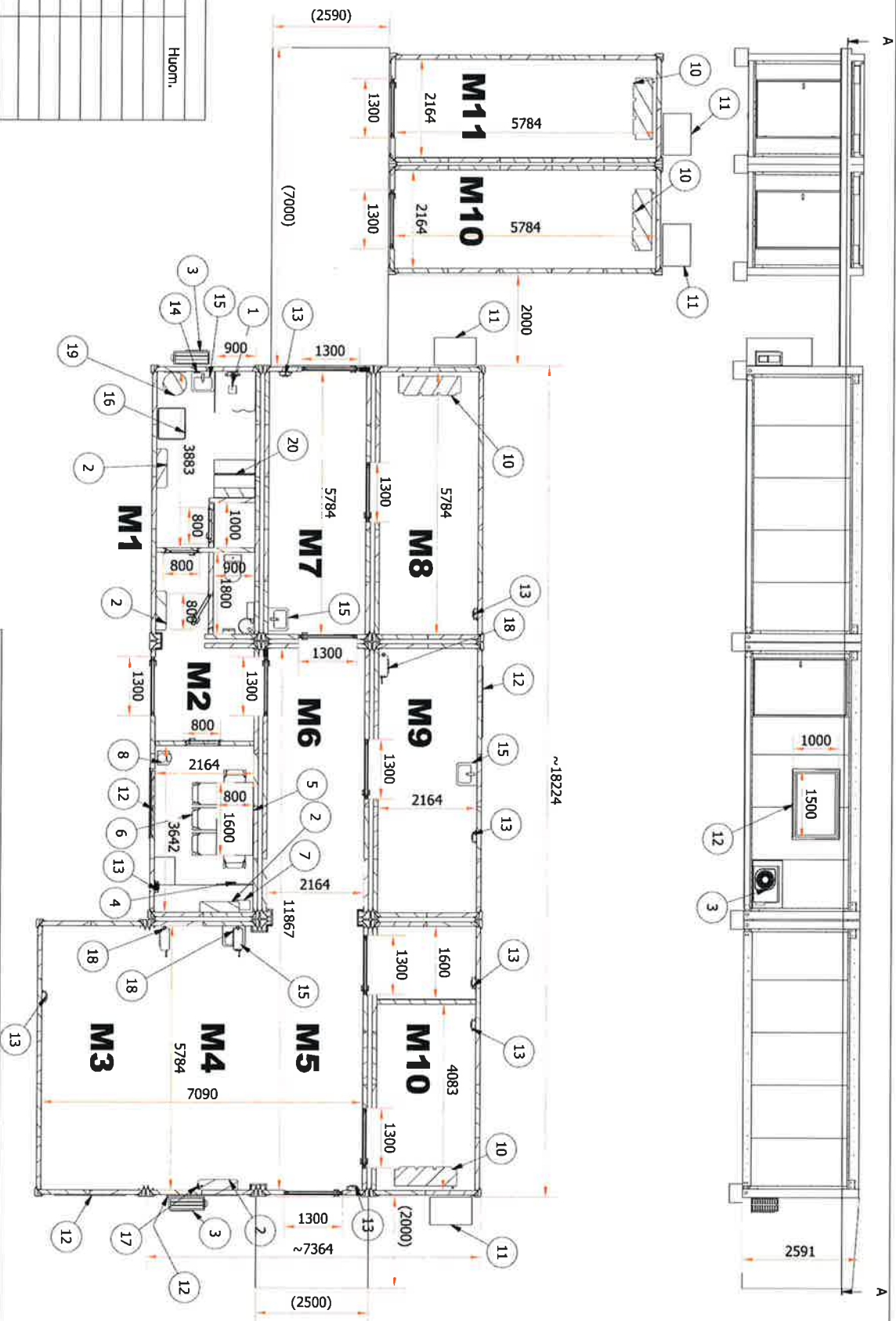
Kunnanjohtaja
Pasi Ahoniemi



Toimitusjohtaja
Simo Kempainen

Liitteet: aluekartta, laiteluettelo, maksulaskelma, rakennuksen yleispiirustus

LISTA		
Numero	Määrä	Nimitys
1	1	Suihku
2	4	Ilmalämpöpumppu, sisäosa
3	3	Ilmalämpöpumppu, ulko-osa
4	1	Kaappi
5	1	Pöytä
6	5	Tuoli
7	1	Mikroaaltouuni
8	1	Vesikone
10	4	Kylmäkone, sisäosa
11	4	Kylmäkone, ulko-osa
12	4	Ikkuna
13	8	Potistilmapuhallin
14	1	Potistilmapuhallin
15	4	Pesuallas
16	1+1	Tilavaus pesukoneille
17	1	Hana
18	3	Vesiletkuakela
19	1	Bollet 100L
20	1	Vaatekaappi 3x300mm



Client:	Paltamon kunta
Object:	Kalankäsitteilytilat
Category:	LAYOUT
Drawing :	HP0175-01 Lite 1, Yleispiirustus
Pr Manager	M. Laan
Constructor	T. Rabi
Draftsman	K. Kivimäe
M <M>	Projekt nr
Sheat:	1 / 1
Format:	A3
File:	Kalatalo.dwg
Draw nr:	Kalatalo

**PALTAMON KALATALON INVESTOINTIHANKKEEN LUNASTUSVUOKRASOPIMUKSEN
MAKSULASKELMA**

Investoinnin kokonaisarvo, kun saatu investointirahoitus on huomioitu 118 109 eur

Lunastusvuokrasopimuksen aika 15 vuotta = 180 kuukautta

Kuukausierän suuruus: $118\,109 / 180 = 656,16$ eur

KK-ERÄ	1,25 % YHT	
656,16	8,20	664,36

15 vuoden maksuerät yhteensä:

KK-ERÄT yht	1,25 % YHT	
118 109,00	1 476,36	119 585,36

3500 m²

reunaoja
kentän reuna

reunaoja
kentän reuna

KAAVAKARTAN RAJA

asf.

asf.

asf.

KAAVAKARTAN RAJA

METELINTIF

nyk. JV M160
nyk. M 63-10

maap. +128.60
pengerälin

sk 1

nyk. JV M160
nyk. M 63-10

-TIE

tien reuna

Kalatalo

grupeeri

salokano

Eläintalo

Leitehan kirstojen tilanne
6.5.2019:

han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
ei wiet' han ki'tter, han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
ei han ki'tter
ei han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
ei han ki'tter
han ki'tter
ei han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter (e: sapureet)
han ki'tter 2 3 14.5 2

ei han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
ei han ki'tter
ei han ki'tter
han ki'tter

han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter
han ki'tter

Ymt	144 250	
4	122250 1017, 74	bankletter

hanki ~~the~~

487.61

~~1~~

—

